

ג' שבט תשפ"ב
05 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0353 תאריך: 29/12/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	וילאר רמת אביב בע"מ	הברון הירש 3	2018-003	21-1574	1
10	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מיכ"ל 19	0077-019		2
11	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יפתח 16	1076-016		3
12	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		השופטים 39	0334-039		4

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1574	תאריך הגשה	22/11/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	הברון הירש 1,3,5 פינת רידינג 49	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	11/6768	תיק בניין	2018-003
מס' תב"ע	ע1, ע1ג, 9006, 9003, 4425, 2310	שטח המגרש	4694

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וילאר רמת אביב בע"מ	רחוב האשל 3, קיסריה 3079814
בעל זכות בנכס	הנדלמן ספיר	רחוב רדינג 49, תל אביב - יפו 69460
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 65205
מתכנן שלד	אנגל יעקב שמואל	רחוב נחלת יצחק 32א, תל אביב - יפו 6744824
מורשה חתימה מטעם המבקש	נחמן חיים	רחוב התאנה 1, רמת השרון 4725511
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיסר מתן	רחוב דוגית 5, קיסריה 3099413

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>בהתאם לתב"ע 4425 החלה על החלקה (בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38):</p> <p>1. הריסת 3 מבני מגורים טוריים קיימים על החלקה בני 4 קומות עם 24 יח"ד כ"א, הכוללים ביחד 72 יח"ד, והקמת 3 מבנים טוריים חדשים דומים עם 3 כניסות כ"א, בני 7 קומות (כולל ק. קרקע) ועוד קומות גג חלקית לכל בניין, מעל מרתף חנייה משותף בן 2 קומות, סה"כ 134 יח"ד (בנין מס' 1: 45 יח"ד, בבנין מס' 2 האמצעי: 45 יח"ד, בבנין מס' 3: 44 יח"ד).</p> <p>כניסה לחנייה עם רמפה דו-סיטרית לא מקורה, במרווח הצדדי הצפוני. בקומות 1-6 מוצעות גזוזטראות רצופות לכל הדירות בחזית הדרומית. על המגרש: פיתוח שטח הכולל 2 רצועות זיקת הנאה בין 3 הבניינים ושטח נוסף לאורך כל גבול מגרש הקדמי המזרחי (למעט רמפה לרכב) לכיוון רח' הברון הירש ברוחב של 1.50 מ'.</p> <p>2. חפירה ודיפון מוצע עם עוגנים פולימריים זמניים בהיקף המגרש, לכיוון 2 רחובות ולשצ"פ, למעט חלקה הגובלת מס' 10 (לפי כתובת הברון הירש מס' 4).</p>

הערה: הדרפט להלן מתייחס לתכנית מתוקנת שהוצגה במע' הרישוי ביום 21.12.21

מצב קיים:

החלקה היא פינתית, בחזית הקדמית הדרומית החלקה גובלת ברח' רידינג ובחזית הקדמי מזרחית לרח' הברון הירש, בחזית הצדדית המערבית ובחלק מהחזית הצדדית הצפונית החלקה פונה לשצ"פ בצורת "ר", בחזית הצדדית הצפונית פונה גם לחלקה הגובלת מס' 10 לפי כתובת הברון הירש מס' 4. על החלקה קיימים 3 בניינים טוריים בני 4 קומות מגורים ללא קומת עמודים, 24 יח"ד בכ"א בסה"כ 72 דירות.
--

בעלויות:

לפי נסח טאבו החלקה רשומה כבית משותף עם 72 תת-חלקות. המבקש הוא חברת 'וילאר', הבקשה חתומה ע"י החברה בשם הדיירים ע"י יפוי כח. נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו על הבקשה, לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.
התקבל אישור אגף נכסים מתאריך 28.6.21 חלקה 11 בגוש 6768 בבעלות פרטית. -המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימריים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בנייה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאי לתחילת עבודות :

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתעודת גמר :

רישום פועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

בתאריך 23.9.20 התקבל אישור תאום הנדסי :

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

-התקבל אישור מאינג' ישראל דוד,

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

להלן חוות הדעת :

"הנדון : בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – רידינג 49
גוש : 6768, חלקה : 11 – אישור לדיון בוועדה

החשובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 21/05/2020.

לא נרשמו שמות המבקשים ולא התקבלה תוכנית בקשה. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס שמואל אנגל.
מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת SCAN IN, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד ארז מהנדסים הנדסת קרקע וביסוס. בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי :

1.בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה

2.מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).

3.הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.

4.אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

סיכום

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש המלצת התחנה : לתת היתר.

התאמה לתב"ע 4425 - הופקדה 30.12.15, תב"ע 2310 - הופקדה 1.5.84, רמת אביב א'

מותר	מוצע	סטייה
שטח עיקרי עבור 3 הבניינים -הבניין הצפוני ברוח הירש 1 -הבניין האמצעי ברוח הירש 3 -הבניין הדרומי ברוח הירש 5 - סה"כ	10,560 מ"ר, (כולל קומה גג חלקית) 3560.47 3550.87 3447.98 10559.32 מ"ר	
שטח שרות על קרקעיים עבור 3 הבניינים. -הבניין 1 -הבניין 3 -הבניין 5 -סה"כ	4,500 מ"ר ע"פ תב"ע 4425 1237.42- מ"ר, 1243.33- מ"ר, 1362.70- מ"ר, 3843.45- מ"ר.	נשאר שטח עודף של 657 מ"ר, ללא אפשרות ניצול במסגרת קווי הבניין הקיימים ומס' הקומות המאושרות, ואע"כ יבוטלו ע"י הוצאת היתר לבקשה (בהתאם להוראות תכ'

4425.			
	3 מ' לקומת הקרקע, 5 מ' לקומות טיפוסיות, 4 מ', 3 מ', 4 מ', 2.5 מ'.	3 מ' לקומת הקרקע, 5 מ' לקומות טיפוסיות, 4 מ', 3 מ', 4 מ', 2.5 מ'.	קווי בניין (מגרש פינתי) -קדמי לרחוב רידינג -קדמי לרחוב רידינג -קדמי לרחוב הברון הירש -צדדי צפוני -צדדי מערבי -לגזוזטראות לרחוב רידינג
	41.28%	עד 50% (לא כולל מרפסות בולטות)	תכנית מקסימאלית על קרקעית
	134 יח"ד סה"כ : בבניין 1 ו-2 : 45 יח"ד בכ"א בבניין 3 : 44	134 יח"ד	מס' יח"ד
	קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות (+ קומת גג)	קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות (+ קומת גג)	מס' קומות
	אין הצמדה של שטח החצר לדירות הקרקע	לא תותרנה הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע	דירות גן
	25.60 מ'	25.60 מ' (לא כולל מעקה גג עליון)	גובה כללי
	3.20 ברוטו, 2.85 נטו	3.20 מ' ברוטו	גובה קומה טיפוסית,
	28.55 (134 יח"ד בשטח המגרש הנדון – 4694 מ"ר)	30 (140.82 יח"ד בשטח המגרש הנדון – 4694 מ"ר)	צפיפות יח"ד לדונם 1
	46 יח"ד	26.8 יח"ד	20% מיח"ד - עד שטח 68 מ"ר עיקרי
	16.70 מ'.	מינימום 16.70 מ', לא כולל מרפסות בולטות	מרווח בין בניינים
	תואם תכ' עיצוב אדריכלי	2-מעברים ברוחב 8 מ' לפחות בין הבניינים לציבור (הולכי רגל). לאורך גבול קדמי מזרחי לכיוון רח' הברון הירש ברוחב 1.50 מ', למעט רמפת חניון רכב.	זיקת הנאה ללא בינוי מעליה, ללא מתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים למעט מרתף חנייה – ע"י תע"א
	תואם תכנית עיצוב אדריכלי – מרפסות מוצעות ברצף לכל אורך הקומות.	עיצוב מרפסות בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי	מרפסות בולטות
		בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד, עד 14 מ"ר לאחת.	גזוזטראות
שטח מתחת למרפסות קומה אי הינו שטח עיקרי וכן ע"פ חישובי השטחים וכלול בכלל השטחים המותרים.	בהתאם	עד 1.60 מ'	הבלטת מרפסות מחזית המבנים

הערה: זכויות בנייה ע"פ תב"ע 4425 שלא ניתן לנצל במסגרת קווי הבניין ומס' הקומות המאושרות תבוטלנה ע"י הוצאת היתר לבקשה זו. (ראו הטבלה לעיל).

בנייה על הגג מכח תכ' 4425: עיצוב קומות הגג בשילוב הוראות מסוימות מתכנית ג1.

סטייה	מוצע	מותר	שטח
	בניין 1 313.34 מ"ר, כ- 65% בניין 3 313.42 מ"ר, כ- 65% בניין 5 313.38 מ"ר, כ- 65% (לא כולל פירים חיצוניים למעבר תשתיות).	65% משטח גג קומה עליונה (בבנייה בו זמנית)	
		- עד 5 מ' כולל	גובה סה"כ /

סטייה	מוצע	מותר	
	4.70 מ' בכל 3 הבניינים. גובה חדרים טכניים תואם גובה מעקה גג עליון 1.20 מ'. 3.20- מ'.	מתקנים על הגג העליון (גג שטוח). חדרים טכניים – עד גובה מעקה עליון לפי תכנית 4425. כגובה קומה טיפוסית, עד 3.20 מ' ברוטו, ללא מעקה גג.	גובה ברוטו קומת הגג לפי תב"ע 4425
	בחזית קדמית: 2 מ' ב- 3 הבניינים. בחזיתות צדדיות בכל 3 הבניינים - ללא נסיגה, ניתן לאשר. בחזיתות צפוניות: בכל 3 הבניינים 2 מ'.	2- מ' לחזית קדמית 1.20- מ' לצד / אחור, לפי שיקול דעת מה"ע, ניתן לאשר ללא נסיגה. 2- מ' מחזית צפונית לפי תכ" 4425	נסיגות
	גגות שטוחים מתאים לגגות קיימים בשכונה. קיימת גישה לגגות עליונים משותפים ע"י המשכת גרם מדרגות ויציאה לגג עליון	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
0.45 מ', קיימת הצדקה תכנונית - עקב הדרישה מיגנים ונוף' להעמיק את תקרת המרתף (בין הבניינים) ל-2 מ' עומק אדמה לצורך גינון החצרות בין הבניינים - ניתן לאשר. קיימת הצדקה תכנונית - חלל טכני לצורך מע' טכניות וצנרת.	-קומת מרתף 1 – 2.70 מ' – 4.45 מ', כולל חלל טכני בגובה 1.20 מ' נטו, עם תקרת ביניים מבטון. -קומת מרתף 2 – 2.70 מ' – 3.10 מ'.	עד 4 מ' ובתנאים מסוימים מעל 4 מ'.	גובה קומה
	בקומה 1- : חנייה, מחסנים, חנייה, מאגרי מים, חדר גנרטור, שטחי מרתף נלווה למגורים – חדרי משחקים, עבור 9 יח"ד בהצמדה לכ"א, בקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים. הערה: כניסה לחניון מרח' הברון הירש.	שימוש
	134 מחסנים דירתיים ב-2 קומות מרתף.	בהתאם למספר יח"ד - 134 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד	מחסנים דירתיים

מותר	מוצע	סטייה
תכסית / שטח	קומה 1- 3754.49 מ"ר קומה 2- 3650.39 מ"ר סה"כ – 7404.88 מ"ר	80% משטח המגרש – עד 3756.80 מ"ר תכסית
שטח תת קרקעי נלווה	509.39 מ"ר, עבור 9 דירות קרקע: 3- יח"ד בבניין 5, 2- יח"ד בבניין 3, 4- יח"ד בבניין 1.	צמוד לדירות הקרקע, עד שטח הדירה הצמודה
חלחול		לפי תמ"א 34 עד 15% משטח המגרש
עוגנים	מוצעים עוגנים ל-2 רחובות הגובלים ולכיון שצ"פ, לא מוצעים עוגנים לכיוון חלקה מס' 10	נדרשת מסירת הודעות לחלקות הגובלות לפי תקנה 36ב' בהתאם להוראות תכ"ע 1
	התקבל אישור מאגף הנכסים, לפיו ניתן לאשר עוגנים זמניים.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזורור / חצר חיצונית
בטון, בנסיגה 2 מ' מקונטור הבניין בדירות הקצה. בטון, במסגרת קווי הבניין, במסגרת קונטור הבניין.		+	-מצללה על הגג, -מצללה, קומה אחרונה - קווי בניין / נסיגות בגג
-לא מוצעים גדרות למעט קלה ממתכת מסורגת בגובה 1.05 מ', כמעקה בגבול המגרש הצפוני הגובל עם רמפה ל כניסה ויציאה של כלי הרכב לחניון תת קרקעי.		+	פיתוח שטח / גדרות בהתאם למדיניות שכי' רמת אביב א'
אבסולוטית 10.35 מ',		+	מפלס כניסה קובעת
הוצגו חישובים סטטיים והצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 21/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 18/05/2021: הבקשה כוללת: בנייה חדשה של 3 בניינים ע"ג 2 קומות מרתף משותפות עבור 134 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר על פי תב"ע 4425.

דרישת התקן:

- 134 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם למדיניות רמת אביב א',
 - 3 מקומות חניה לרכב נכים,
 - 27 מקומות חניה לאופנועי,
 - 134 מקומות חניה לאופניים.
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

134 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
3 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף באישור מורשה נגישות נורית בין,
27 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,
134 מקומות חניה לאופניים- 67 מקומות בפיתוח+ 67 מקומות בחדרי אופניים במרתף 1-.
מתכנן תנועה אריה פלנר.

חוות דעת : תכנון תנועת תואם נספח תנועה מאושר ל-תב"ע 4425 ועונה לדרישות התקן- מאושר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

הוטען ניתוח הנדסי לפתרון המכיל 3 חדרי אשפה בקומת המרתף, עגלות האשפה מפונות ע"י במת הרמה לקומת הקרקע בתוך קונטנר הבניין. התכנון מאושר וחתום ע"י מאיר ראובן מאגף התברואה.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 53362.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 39 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 26062.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
המלצה : לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

שרון צ'רניאק 24/11/2020

לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	7.0	37.0	6.0	שימור	11,005
2	וויניטוניה חוטית	12.0	38.0	4.0	כריתה	8,640
3	צאלון נאה	10.0	45.0	8.0	שימור	16,278
4	וויניטוניה חוטית	12.0	36.0	4.0	כריתה	8,640
5	פלפלון דמוי אלה	10.0	55.0	4.0	שימור	13,678
6	שזיף מינים שונים	6.0	46.5	5.0	כריתה	3,540
7	אזדרכת מצויה	15.0	46.5	5.0	כריתה	798
8	סיסם הודי	18.0	55.0	12.0	העתקה	6,079
9	אזדרכת מצויה	8.0	11.0	5.0	כריתה	
10	פיקוס קדוש (דתי)	15.0	67.0	10.0	העתקה	7,521
11	אזדרכת מצויה	12.0	18.0	3.0	כריתה	
12	סיגלון חד-עלים	15.0	45.0	5.0	שימור	2,035
13	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	5.0	כריתה	6,782
14	צאלון נאה	12.0	57.0	7.0	שימור	6,529
15	צאלון נאה	12.0	59.0	15.0	העתקה	18,657

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	פלפלון דמוי אלה	12.0	36.0	6.0	כריתה	980
17	תמר מצוי	0.	0.	0.	כריתה	
18	פלפלון דמוי אלה	7.0	24.0	4.0	כריתה	1,791
19	הדר מינים שונים	4.0	18.5	4.0	כריתה	
20	פלפלון דמוי אלה	6.0	46.0	5.0	כריתה	1,271
21	אזדרכת מצויה	12.0	28.0	5.0	כריתה	591
22	אזדרכת מצויה	15.0	65.0	15.0	כריתה	3,184
23	צאלון נאה	12.0	79.0	11.0	העתקה	50,168
24	אזדרכת מצויה	8.0	24.0	6.0	כריתה	434
25	פלפלון דמוי אלה	6.0	56.0	7.0	כריתה	1,220
26	הדר מינים שונים	6.0	36.0	5.0	כריתה	3,979
27	אזדרכת מצויה	5.0	48.0	3.0	כריתה	2,315
29	טבטיה הרדופית	4.0	12.0	4.0	כריתה	
30	אזדרכת מצויה	8.0	33.0	5.0	כריתה	3,283
31	אזדרכת מצויה	3.0	10.0	3.0	כריתה	
32	קליסטמון אדום	5.0	26.5	5.0	כריתה	941
33	צאלון נאה	7.0	30.0	5.0	כריתה	1,356
34	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	10.0	15.0	4.0	כריתה	
35	פיקוס השדרות	10.0	45.0	6.0	שימור	12,208
36	ברוש לימוני	8.0	12.0	4.0	כריתה	
37	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	6.0	כריתה	3,617
38	פיקוס מעוקם	15.0	120.0	8.0	שימור	144,691
39	פיקוס מעוקם	15.0	112.0	8.0	שימור	31,511
40	מייש בונגה	4.0	4.0	2.0	שימור	
41	מייש בונגה	3.0	4.0	2.0	שימור	
42	מייש בונגה	3.0	5.0	2.0	שימור	
43	מייש בונגה	2.0	4.0	2.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת 3 מבני מגורים טוריים קיימים על החלקה בני 4 קומות עם 24 יח"ד כ"א, הכוללים ביחד 72 יח"ד, והקמת 3 מבנים טוריים חדשים עם 3 כניסות כ"א, בני 7 קומות (כולל ק.קרקע) ועוד קומת גג חלקית לכל בניין, מעל מרתף חנייה משותף בן 2 קומות.
על המגרש: פיתוח שטח הכולל 2 רצועות זיקת הנאה בין 3 הבניינים ושטח נוסף לאורך כל גבול מגרש מזרחי (למעט רמפה לרכב) ברוחב של 1.50 מ', כלפי רחוב הברון הירש.
2. הפירה ודיפון מוצע עם עוגנים פולימריים זמניים בהיקף כל המגרש למעט באזור פינה דרום מזרחית – רמפה לכניסה ויציאה של כלי רכב עבור המרתף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת סכמה של בינוי עד 65% משטח רצפת הגג בכל 3 הבניינים.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
3. קביעת נחלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף;
4. הגשת תכ"י פיתוח הערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום המגרש)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

- יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
- איש הקשר : אסף נחשון, asnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
- יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף.

תנאים לאיכלוס

- רישום הערה לפי תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות מקורות בספר מקרקעין ישראל והצגת הני"ל לפני תעודת גמר

תנאים לתעודת גמר

- רישום פועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבחון תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

התחייבויות להוצאת היתר

- כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון ואי סגירת מרפסות בולטות מקורות, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0353-21-1 מתאריך 29/12/2021

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת 3 מבני מגורים טוריים קיימים על החלקה בני 4 קומות עם 24 יח"ד כ"א, הכוללים ביחד 72 יח"ד, והקמת 3 מבנים טוריים חדשים עם 3 כניסות כ"א, בני 7 קומות (כולל ק.קרקע) ועוד קומת גג חלקית לכל בניין, מעל מרתף חנייה משותף בן 2 קומות.
- על המגרש: פיתוח שטח הכולל 2 רצועות זיקת הנאה בין 3 הבניינים ושטח נוסף לאורך כל גבול מגרש מזרחי (למעט רמפה לרכב) ברוחב של 1.50 מ', כלפי רחוב הברון הירש.
- חפירה ודיפון מוצע עם עוגנים פולימריים זמניים בהיקף כל המגרש למעט באזור פינה דרום מזרחית – רמפה לכניסה ויציאה של כלי רכב עבור המרתף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- הצגת סכמה של בינוי עד 65% משטח רצפת הגג בכל 3 הבניינים.
- הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
- קביעת נחלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף;
- הגשת תכ" פיתוח הערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום המגרש)

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
- יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
- איש הקשר : אסף נחשון, asnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
- יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף.

תנאים לאיכלוס

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות מקורות בספר מקרקעין ישראל והצגת הנייל לפני תעודת גמר

תנאים לתעודת גמר

1. רישום פועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

2. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

התחייבויות להוצאת היתר

1. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון ואי סגירת מרפסות בולטות מקורות, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
101 / 6904		303 מ"ר	רחוב מיכ"ל מס' 19

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' ויקטור זמורין)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.04.2021 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 10-0145 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.03.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
0 (רכוש משותף)	התקנת שער בגובה 2 מ' בחזית לרחוב
7	התקנת שער בגובה 2 מ' בחזית לרחוב בניית מבנה קל (מחסן) בשטח 3.5 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 0353-21-1 מתאריך 29/12/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.04.2021 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 10-0145 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.03.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
0 (רכוש משותף)	התקנת שער בגובה 2 מ' בחזית לרחוב
7	התקנת שער בגובה 2 מ' בחזית לרחוב בניית מבנה קל (מחסן) בשטח 3.5 מ"ר

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב יפתח מס' 16, 18, 20	3243 מ"ר		922 / 6133

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 11.02.2021 החתום ע"י הנד' מעיין שושן להיתרי בניה מס' 16-0771 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.09.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית מחסן בקומת קרקע בשטח 5.5 מ"ר	0 (רכוש משותף)
בניית סככה בשטח 23.65 מ"ר	3
בניית מחסן בשטח 4.0 מ"ר	32

החלטת רשות רישוי מספר 0353-21-1 מתאריך 29/12/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 11.02.2021 החתום ע"י הנד' מעיין שושן להיתרי בניה מס' 16-0771 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.09.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית מחסן בקומת קרקע בשטח 5.5 מ"ר	0 (רכוש משותף)
בניית סככה בשטח 23.65 מ"ר	3
בניית מחסן בשטח 4.0 מ"ר	32

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין
(ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
243 / 6111	1	699 מ"ר	רחוב השופטים מס' 39

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.12.2021 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 439 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.10.1975, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	ייעוד מאושר של היחידה הינו "משרד" אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור חדר הסקה (הצמדה "א") בצורתו וגודלו

החלטת רשות רישוי מספר 0353-21-1 מתאריך 29/12/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.12.2021 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 439 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.10.1975, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	ייעוד מאושר של היחידה הינו "משרד" אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור חדר הסקה (הצמדה "א") בצורתו וגודלו